

龙岩市城市管理局《关于既有住宅屋顶实施平改坡的指导意见》政策解读

一、为什么要制定《关于既有住宅屋顶实施平改坡的指导意见》？

答：为提升建筑风貌、增强屋顶防漏、改善隔热性能、彰显城市特色、保护房屋安全，制定《关于既有住宅屋顶实施平改坡的指导意见》（以下简称《指导意见》）。

二、哪些房屋可以适用本指导意见申请平改坡？

答：一是事项限制在业主主动申请的平改坡，政府部门牵头实施的平改坡不适用本指导意见；二是房屋限制在个人合法自建房以及住宅小区，违法建设、房屋现状与产权证记载不一致（包括没有任何产权证及只有土地证而没有房屋产权证的情形）、位于近三年内房屋征收项目范围、《福建省农房屋顶平改坡设计一体化导则》（以下简称“《导则》”）第三章 3.1 规定的不应实施平改坡的个人自建房不适用本指导意见。

三、村（居）民主动申请平改坡有什么要求？

答：1. 征得相关权利人同意：自建房实施平改坡，应当征得四邻书面同意；小区实施平改坡，应当按照物权方面的法律法规由业主共同决定。2. 有资质机构鉴定及设计：第一，平改坡应当委托有资质的房屋检测鉴定机构对房屋结构能否进行平改坡出具鉴定报告，并委托有资质的设计单位依据

鉴定报告进行方案设计。第二，平改坡设计应遵守《导则》和相关法律指标，并重点强调形式、面积、坡度、色彩要求及消防功能的保留。第三，鼓励设计、建造一体化发包，要求按照方案及《导则》规定的建造技术进行施工。3. 义务承担：一是资金筹措方式。非政府部门牵头实施的平改坡由村（居）民自行筹措资金，住宅小区也可按照相关规定申请使用住宅专项维修资金。二是安全责任。村（居）民是平改坡工程的主体，承担建设主体责任，房屋平改坡前应做出安全承诺；参与平改坡的设计、施工、监理等各方在法律规定范围内承担相应安全责任。三是禁止利用平改坡擅自加层建设，平改坡后增加的建筑面积不计入产权面积和征收补偿范围。

四、村（居）民主动申请平改坡需要提交什么材料？

答：需要提交以下材料：1. 平改坡申请报告；2. 安全以及平改坡后增加的建筑面积不计入产权面积和征收补偿范围的承诺书；3. 产权人身份证；4. 房屋所有权证或不动产权证；5. 房屋现状照片；6. 自建房平改坡需提交相关权利人无纠纷无异议书面签字材料；小区平改坡需提交业主委员会出具的相关业主共同决定同意平改坡的证明文件，没有业主委员会的，由村（居）委会出具证明文件；7. 检测鉴定机构出具的能否进行平改坡的鉴定报告，设计单位出具的平改坡设计方案，以及检测鉴定机构和设计单位的资质证书。

五、业主主动申请平改坡的程序？

答：村（居）民实施平改坡建设纳入建设工程规划许可证办理豁免清单范畴，按照下列程序办理：**第一步**，由村（居）民提出申请并递交材料；**第二步**，村（居）委会对材料真实性核实；**第三步**，由镇（街）政府（办事处）复核材料并牵头住建部门、自然资源部门、城市管理部门、消防部门现场联合踏勘，踏勘部门在各自职责范围内提出书面核实意见；**第四步**，镇（街）政府（办事处）对当事人提交材料真实有效、联合踏勘部门核实符合要求的，出具拟同意平改坡的意见进行公示；**第五步**，经公示无异议或者异议不成立的，由镇（街）政府（办事处）出具公示期间无异议的证明，连同平改坡申请材料、部门联合踏勘意见送自然资源部门和城市管理部门联合备案，上述部门盖章备案后，由镇（街）政府（办事处）通知申请人可以开始实施平改坡建设。

六、未经备案平改坡或者未按照备案要求平改坡的将会产生什么后果？

答：对未经备案或者未按照备案内容平改坡的，按照城乡规划方面的法律法规进行处理，拒不履行生效决定的，纳入城市管理黑名单和联合惩戒范围，并对违法建设当事人、参与违法建设相关方及违法平改坡的房屋采取相关限制。

七、指导意见何时开始实施？

答：本指导意见自 2020 年 10 月 1 日实施。